

# PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

18 JUILLET 2008

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à ajouter un chapitre V  
dans le titre III du Code du Logement  
relatif aux sanctions  
en cas de logement inoccupé, à modifier  
l'ordonnance du 12 décembre 1991  
créant des fonds budgétaires et à modifier  
le Code judiciaire**

(déposée par Mme Céline FREMAULT (F),  
MM. Rudi VERVOORT (F), Yaron PESZTAT (F),  
Jean-Luc VANRAES (N), Mmes Marie-Paule QUIX (N),  
Brigitte DE PAUW (N) et  
M. Denis GRIMBERGHS (F))

## Développements

Le droit à un logement décent est un droit formellement consacré par l'article 23 de la Constitution, qui précise que :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine <sup>(1)</sup>). A cette fin, la loi, le décret ou l'ordonnance garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes <sup>(2)</sup>; les droits économiques, sociaux et culturels et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits concernent notamment :

(...) 3° le droit à un logement décent (...).

Cette consécration constitutionnelle porte le droit au logement au rang des droits et libertés fondamentaux tels qu'ils doivent prévaloir dans une société démocratique et qu'il appartient aux autorités publiques de mettre en œuvre. Il relève de la dignité humaine et doit, à ce titre, être protégé. En outre, l'absence de logements ne constitue pas seulement une injustice en soi : elle met de surcroît en péril l'effectivité d'autres droits fondamentaux de l'homme tels

(1) « Avec la nourriture et l'habillement, le logement constitue l'un des besoins vitaux les plus élémentaires de l'être humain », *Doc. parl.* Sén., sess. 1992-1993, n° 100/3.

(2) Cette expression « d'obligations correspondantes » signifie que le citoyen a un devoir de collaboration au progrès social et économique de la société dans laquelle il vit. Dans les autres droits dits classiques, ce devoir se borne généralement à reconnaître le droit d'autrui.

# BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

18 JULI 2008

## VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen  
aan titel III van de Huisvestingscode en  
betreffende de straffen ingeval  
van woningleegstand, tot wijziging van de  
ordonnantie van 12 december 1991 houdende  
oprichting van begrotingsfondsen en tot  
wijziging van het Gerechtelijk Wetboek**

(ingedien door mevr. Céline FREMAULT (F),  
de heren Rudi VERVOORT (F), Yaron PESZTAT (F),  
Jean-Luc VANRAES (N), mevr. Marie-Paule QUIX (N),  
mevr. Brigitte DE PAUW (N) en  
de heer Denis GRIMBERGHS (F))

## Toelichting

Het recht op behoorlijke huisvesting is een recht dat formeel bevestigd is door artikel 23 van de Grondwet, dat luidt :

« Iedereen heeft het recht om een menswaardig leven te leiden <sup>(1)</sup>). Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de ordonnantie, rekening houdend met de overeenkomstige plichten <sup>(2)</sup>, de economische, sociale en culturele rechten waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

(...) 3° het recht op een behoorlijke huisvesting (...).

Die grondwettelijke bevestiging maakt van het recht op huisvesting een van de fundamentele rechten en vrijheden die moeten prevaleren in een democratische samenleving en die de overheid concreet gestalte moet geven. Het is een kwestie van menselijke waardigheid en bijgevolg moet dat recht worden beschermd. Bovendien is het gebrek aan woningen niet alleen een onrechtvaardigheid op zich, maar komen daardoor ook andere fundamentele rechten van de

(1) Samen met voeding en kleding is huisvesting een van de meest elementaire vitale behoeften van de mens, *Gedr. St.*, Senaat, zitting 1992-1993, nr. 100/3.

(2) De uitdrukking « overeenkomstige plichten » betekent dat de burger moet meewerken aan de sociale en economische vooruitgang van de samenleving waarin hij leeft. In andere zogeheten klassieke rechtstakken bepaalt die plicht zich er doorgaans toe het recht van een ander te erkennen.

que le droit à la santé, à l'instruction, à la culture, au travail. Le constituant a donc confié à la loi, au décret ou à l'ordonnance le soin de garantir l'exercice effectif du droit à un logement décent. Il impose aux autorités publiques compétentes, principales destinataires de la norme, d'adopter les mesures d'exécution concrètes qui en permettent la mise en œuvre<sup>(3)</sup>. Dans le même ordre d'idées, le Code bruxellois du Logement dispose que « chacun a droit à un logement décent<sup>(4)</sup> ».

En outre, même si la Convention européenne des Droits de l'Homme ne consacre pas expressément le droit à un logement décent, la Cour de Strasbourg a indiqué qu'« éliminer des injustices sociales figure parmi les tâches d'un législateur démocratique. Or, les sociétés modernes considèrent le logement comme un besoin primordial dont on ne saurait entièrement abandonner la satisfaction aux forces du marché. La marge d'appréciation (de l'Etat) va assez loin pour englober une législation destinée à assurer en la matière plus de justice sociale<sup>(5)</sup> ».

A cet égard, elle a par ailleurs précisé à maintes reprises que le logement occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques et que dans la réalisation de celles-ci, le législateur doit jouir d'une grande latitude afin de se prononcer sur l'existence d'un problème d'intérêt public appelant une réglementation ainsi que sur les modalités d'application de cette dernière<sup>(6)</sup>.

Malgré cette reconnaissance, un nombre considérable de Bruxellois rencontre des difficultés majeures pour se loger en raison notamment « d'une inadéquation d'une part trop importante de l'offre de logements »<sup>(7)</sup>. En effet, le contexte économique actuel est – particulièrement, dans les segments inférieurs du marché – celui d'un marché tendu dans lequel on constate une insuffisance de l'offre par rapport à la demande ayant pour conséquence l'obligation pour les faibles revenus de consacrer une part de plus en plus importante de leurs ressources au paiement de leur loyer<sup>(8)</sup>.

Si l'on considère qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus d'un tiers de ses revenus au logement<sup>(9)</sup> – les 50 % de la population bruxelloise dont le revenu est inférieur au

(3) Bernard N., « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *Rev. b. dr. const.*, 2001, p. 155 à 176.

(4) Art. 3.

(5) Cour eur.D.H., arrêt James c/RU, 21 février 1986, § 47.

(6) Cour Eur.D.H., arrêt Mellacher et A. c/Autriche, 19 décembre 1989.

(7) Accord de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2004.

(8) De 1994 à 2006, les loyers ont augmenté, en moyenne de 28 %, cfr. *Observatoire des loyers*, 2006, p. 43 et s.

(9) Dans le logement social, le loyer ne peut être supérieur à 22 % des revenus du ménage, cfr. Arr. gouv. Rég. Bxl-Cap. du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *Moniteur belge*, 14 novembre 1996, article 20, § 2, 2<sup>o</sup>bis.

mens in gevaar, zoals het recht op gezondheid, onderwijs, cultuur en werk. De grondwetgever heeft aangegeven dat de wet, het decreet of de ordonnantie de effectieve uitvoering van het recht op behoorlijke huisvesting moeten garanderen. Hij verplicht de bevoegde overheden, waarop de norm voornamelijk van toepassing is, concrete uitvoeringsmaatregelen te treffen om de norm<sup>(3)</sup> toe te passen. In dat verband, bepaalt de Brusselse Huisvestingscode dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woning<sup>(4)</sup>.

Ofschoon het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens het recht op behoorlijke huisvesting niet uitdrukkelijk bevestigt, heeft het Hof van Straatsburg te kennen gegeven dat het tot de taken van een democratische wetgever behoort om sociale misstanden weg te werken. De moderne samenlevingen beschouwen huisvesting als een essentiële behoefte en de leniging ervan mag niet helemaal aan de marktmechanismen worden overgelaten. De beoordelingsmarge (van de Staat) gaat vrij ver om een wetgeving op te zetten die terzake voor meer sociale rechtvaardigheid<sup>(5)</sup> moet zorgen.

In dat verband, heeft het Hof bovendien meermaals geïnciseerd dat huisvesting een centrale plaats inneemt in het sociaal en economisch beleid en dat de wetgever bij de verwijzenlijking ervan een grote speelruimte moet hebben om zich uit te spreken over een probleem van openbaar belang dat een reglementering vergt en over de wijze van toepassing van die reglementering<sup>(6)</sup>.

In weerwil van die erkenning, hebben heel wat Brusselaars te kampen met grote problemen om zich te huisvesten, onder meer omdat een te groot deel van het woningaanbod niet voldoet<sup>(7)</sup>. Op de huisvestingmarkt is op dit ogenblik, voornamelijk in de lagere segmenten ervan, een zekere spanning waar te nemen. Het aanbod is ontoereikend om aan de vraag te voldoen, waardoor degenen met lagere inkomen een steeds groter deel van hun inkomsten moeten besteden aan hun huur<sup>(8)</sup>.

Als men ervan uitgaat dat een gezin niet meer dan een derde van zijn inkomsten zou moeten besteden aan huisvesting<sup>(9)</sup>, heeft 50 % van de Brusselse bevolking met een

(3) Bernard N., « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *Rev. b. dr. Const.*, 2001, blz. 155 tot 176.

(4) Art. 3.

(5) Eur. Hof R.M., arrest James versus VK, 21 februari 1986, § 47.

(6) Eur. Hof R.M., arrest Mellacher en A. versus Oostenrijk, 19 december 1989.

(7) Regeerakkoord Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 juli 2004.

(8) Van 1994 tot 2006 zijn de huurprijzen gestegen met gemiddeld 28 %; zie *Observatorium van de Huurprijzen*, 2006, blz. 43 en volgende.

(9) In de sociale huisvesting mag de huurprijs niet hoger zijn dan 22 % van de inkomsten van het gezin; zie het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door andere openbare vastgoedmaatschappijen, *Belgisch Staatsblad* 14 november 1996, art. 20, § 2, 2<sup>o</sup>bis.

revenu médian n'ont désormais accès qu'à 21 % des logements du parc locatif alors qu'en 1997, 43 % d'entre eux leur étaient accessibles<sup>(10)</sup>. On assiste donc à une érosion croissante du stock de logements accessibles à l'ensemble de la population. Notons que selon le Bureau fédéral, la croissance démographique sera telle à Bruxelles, qu'en 2020, sa population comptera 170.000 personnes de plus qu'aujourd'hui. Cet apport massif de nouveaux habitants accentuera les problèmes de logement et viendra encore augmenter la demande.

Or – et ce n'est pas le moindre des paradoxes – il existe sur le territoire bruxellois, un nombre important de logements vides<sup>(11)</sup> qui subsistent inexorablement malgré la mise en place de plusieurs instruments légaux de lutte contre ce fléau, tant au niveau fédéral que régional et communal. Les outils légaux existants sont soit des moyens d'autorité qui s'appliquent dès qu'une situation est rencontrée (taxes, pouvoir de police communale, etc.), soit sont dépendants d'un droit d'initiative reconnu à certains pouvoirs locaux et ne s'appliquent qu'en cas de mise en œuvre de celui-ci (réquisition, acquisition et rénovation, droit de gestion publique, etc.).

Malheureusement, force est de constater que ces dispositifs demeurent largement inefficaces de sorte qu'une mesure adéquate et efficiente visant à contraindre les propriétaires de logements vides à remettre leur bien sur le marché doit être envisagée.

En effet, s'il n'est pas contestable que le droit de propriété doit être garanti, il n'en reste pas moins qu'un juste équilibre entre celui-ci et le droit à un logement décent doit être trouvé. Ainsi, si « nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et ce moyennant une juste et préalable indemnité »<sup>(12)</sup> et que « toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens »<sup>(13)</sup>, le législateur – en l'occurrence régional – peut cependant adopter des mesures visant à réglementer l'usage des biens : tant l'article 544 du Code civil que l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales admettent, dès lors que l'intérêt général le requiert, des contraintes sur le droit de propriété<sup>(14)</sup> à condition de respecter un juste équilibre entre les intérêts en présence, individuel et collectif.

inkomen van minder dan het gemiddelde thans maar toegang tot 21 % van de huurwoningen, terwijl 43 % ervan in 1997 voor hen toegankelijk<sup>(10)</sup> was. Er is dus een alsmaar grotere afkalving van het aantal woningen die toegankelijk zijn voor de hele bevolking. Er zij op gewezen dat, volgens het federaal bureau, de demografische groei in Brussel zo zal zijn dat de bevolking in 2020 170.000 personen meer zal tellen dan nu. Die massale toename van nieuwe inwoners zal de huisvestingsproblemen verscherpen en de vraag nog doen toenemen.

Op het Brussels grondgebied – en dit is niet de geringste paradox – blijft er echter een groot aantal woningen leegstaan<sup>(11)</sup> ondanks de invoering van vele wettelijke instrumenten ter bestrijding van die kwaal, zowel op federaal niveau als in de gemeenten en het Gewest. De bestaande wettelijke instrumenten zijn middelen die van toepassing zijn als een bepaalde situatie zich voordoet (belastingen, gemeentelijke politiebevoegdheid, enz.), hangen af van een initiatiefrecht waarover sommige lokale besturen beschikken en zijn alleen van toepassing als dat recht wordt uitgeoefend (opvordering, aankoop en renovatie, openbaar beheersrecht, enz.).

Jammer genoeg moet worden vastgesteld dat die maatregelen ruimschoots inefficiënt zijn zodat een gepaste en doeltreffende maatregel moet worden overwogen om de eigenaars van leegstaande woningen te verplichten om hun goed weer op de markt te brengen.

Het eigendomsrecht kan weliswaar niet in vraag worden gesteld, maar een billijk evenwicht tussen dat recht en een behoorlijke woning moet niettemin worden nagestreefd. « Ofschoon niemand van zijn eigendom [kan] worden ontzet dan ten algemeen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling »<sup>(12)</sup> en « iedere natuurlijke of rechtspersoon recht [heeft] op het ongestoord genot van zijn eigendom »<sup>(13)</sup>, kan de wetgever – in dit geval de ordonnantiegever – maatregelen nemen om het gebruik van de goederen te regelen. Zowel artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek als artikel 1 tweede lid van het eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden staan, wanneer het algemeen belang het vereist, beperkingen toe op het eigendomsrecht<sup>(14)</sup>, op voorwaarde dat een billijk evenwicht tussen de belangen, te weten de individuele en de collectieve, wordt nagestreefd.

(10) De Keersmaecker M.-L., « Accessibilité au marché du logement bruxellois », *SLRB Info*, n° 45, Bruxelles, 2006, p. 14 et s.

(11) Entre 15.000 et 30.000 logements selon les sources et les méthodologies utilisées.

(12) Const., art. 16.

(13) Premier Protocole additionnel à la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, article 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>.

(14) Cour eur.D.H., arrêt Fotopoulou c. Grèce, 18 novembre 2004.

(10) De Keersmaecker M.-L., « Accessibilité au marché du logement Bruxellois », *BGHM Info*, nr. 45, Brussel, 2006, blz. 14 en volgende.

(11) Tussen 15.000 en 30.000 woningen volgens de bronnen en de gebruikte methodes.

(12) Grondwet , art. 16.

(13) Eerste aanvullend protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en van de fundamentele vrijheden, artikel 1, eerste lid.

(14) Eur. Hof R.M., arrest Fotopoulou t/ Griekenland, 18 nov. 2004.

Dans cette optique, il appartient aux Etats<sup>(15)</sup>, dans l’élaboration des politiques du logement, de déterminer quels sont les problèmes qui nécessitent l’adoption d’une réglementation ainsi que les modalités d’application de celle-ci<sup>(16)</sup>. La Cour constitutionnelle a quant à elle précisé que, « la mise en œuvre d’une politique du logement implique que des limites soient apportées à l’exercice du droit de propriété des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre l’objectif fixé »<sup>(17)</sup> ou encore qu’« en matière de politique du logement, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques des sociétés modernes, la Cour doit, compte tenu de l’obligation faite, par l’article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution, aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent, respecter l’appréciation de ces législateurs quant à l’intérêt général, sauf si cette appréciation est manifestement déraisonnable »<sup>(18)</sup>. L’équilibre entre les exigences de l’intérêt général et l’intérêt de l’individu doit être maintenu<sup>(19)</sup>. Ainsi, statuant sur le principe de la prise en gestion publique des logements inoccupés en Région wallonne, la Cour d’arbitrage a clairement énoncé que l’objectif de la mesure visant à « répondre à la préoccupation croissante du manque de logements, phénomène insupportable au regard du nombre de bâtiments inoccupés » est conforme à l’article 23, 3° de la Constitution<sup>(20)</sup>.

Etant donné l’inefficacité avérée des divers mécanismes existants de lutte contre les logements à l’abandon, ne peut-on légitimement s’interroger sur l’opportunité d’instaurer une amende afin d’endiguer ce phénomène ?

La première question à se poser est celle de savoir si la Région de Bruxelles-Capitale est ou non compétente en la matière. Il convient de répondre par l’affirmative. En effet, il est reconnu aux Régions, en vertu de l’article 11 de la loi spéciale du 8 août 1980, dans les matières qui leur ont été attribuées, le droit d’ériger en infraction les manquements aux dispositions qu’elles ont adoptées ainsi que d’établir les peines qui y correspondent en conformité avec le livre 1<sup>er</sup> du Code pénal<sup>(21)</sup>.

En outre, elles ont le pouvoir d’instituer des sanctions administratives en vertu du principe selon lequel celui-ci

(15) Et à leurs composantes en fonction de la répartition interne des compétences.

(16) Cour eur.D.H., arrêt Spadea et Scalabrino, § 29, arrêt.A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land LTD c. Roayme-Uni, 30 août 2007, § 75 et s.

(17) C. Const., arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005 B.5.3.

(18) C. Const., arrêt n° 62/2007 du 18 avril 2007, B.10.3.

(19) Cour eur.D.H., arrêt Tre Traktörer Aktiebolag, § 59; arrêt Chassagnou et autres c. France du 29 avril 1999; arrêt Hamer c. Belgique du 27 novembre 2007, § 76.

(20) C.A., arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000, B. 7 et B.8.

(21) Loi spéciale du 8 août 1980 telle que modifiée par la Loi spéciale du 16 juillet 1993, article 11.

In die optiek, staat het aan de Staten<sup>(15)</sup> om, bij de opstelling van het huisvestingsbeleid, te bepalen welke problemen vereisen dat er een reglementering wordt goedgekeurd en hoe die moet worden toegepast<sup>(16)</sup>. Het Grondwettelijk Hof heeft gepreciseerd dat « de uitvoering van een huisvestingsbeleid impliceert dat beperkingen worden aangebracht aan de uitoefening van het eigendomsrecht van de houders van zakelijke rechten op de onroerende goederen waarop de maatregelen betrekking hebben die zijn genomen om de nagestreefde doelstelling te bereiken »<sup>(17)</sup>. Het Hof heeft ook nog het volgende gesteld : « op het vlak van het huisvestingsbeleid, dat een centrale rol speelt in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving, dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is »<sup>(18)</sup>. Het evenwicht tussen de eisen inzake algemeen belang en het belang van het individu moet worden gehandhaafd<sup>(19)</sup>. Het Arbitragehof heeft, beslissend over het principe van het in openbaar beheer nemen van leegstaande woningen in het Waals Gewest, duidelijk gesteld dat het doel van de maatregel om tegemoet te komen aan de toenemende bezorgdheid over het gebrek aan woningen – een ondraaglijk verschijnsel in het licht van de vele leegstaande woningen – in overeenkomst is met artikel 23, 3° van de Grondwet<sup>(20)</sup>.

Kan men, aangezien de verschillende huidige mechanismen ter bestrijding van de leegstand duidelijk niet doeltreffend zijn gebleken, niet terecht de vraag stellen of het opportuin is om een boete in te voeren om dat verschijnsel aan banden te leggen ?

De eerste vraag die gesteld dient te worden is of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al dan niet bevoegd is terzake. Er moet daarop bevestigend worden geantwoord. De Gewesten hebben, krachtens artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en binnen de aangelegenheden die hun zijn toegekend, het recht om de niet-naleving van de bepalingen die zij hebben aangenomen strafbaar te stellen en terzake de straffen te bepalen overeenkomstig boek 1 van het Strafwetboek<sup>(21)</sup>.

Bovendien mogen zij administratieve straffen stellen krachtens het beginsel volgens hetwelk zulks weliswaar

(15) En aan hun componenten volgens de interne verdeling van de bevoegdheden.

(16) Eur. Hof R.M., arrest Spadea en Scalabrino, § 29, arrest A. Pye (Oxford) Ltd en J.A. Pye (Oxford) Land LTD t/V.K., 30 augustus 2007, § 75 en volgende.

(17) Grondwettelijk Hof arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005 B.10.3.

(18) Grondwettelijk Hof, arrest nr. 62/2007 van 18 april 2007, B.5.3.

(19) Eur. Hof R.M., arrest Tre Traktörer Aktiebolag, § 59; arrest Chassagnou en andere t/ Frankrijk van 29 april 1999; arrest Hamer t/ België van 27 november 2007, § 76.

(20) A.H., arrest nr. 105/2000 van 25 oktober 2000, B.7 en B.8.

(21) Bijzondere wet van 8 augustus 1980 zoals gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993, art. 11.

est, non pas un chef de compétence à part entière, mais un « instrument destiné à la mise en œuvre efficace des chefs de compétence d'une collectivité, qu'elle soit fédérale ou fédérée »<sup>(22)</sup>.

En conséquence, dès lors que les Régions sont compétentes en matière de logement, il leur revient corrélativement de prévoir toute sanction qu'elles jugeraient nécessaire, qu'elle soit pénale ou administrative<sup>(23)</sup>, l'infraction d'une peine ne devant pas nécessairement être le fait d'une juridiction.

Il y a lieu ensuite de s'interroger sur la question de savoir si le simple fait de ne pas utiliser un logement peut ou non être constitutif d'infraction. De même que la loi sanctionne un comportement actif qu'elle juge illicite, peut-elle parallèlement réprimer une abstention qu'elle estime fautive ?

Actuellement, il existe toute une série de cas dans lesquels l'utilisation non conforme d'un logement est considérée comme une violation punie par la loi.

Constitue une infraction sanctionnée par une amende pénale ou administrative, le fait de ne pas respecter les exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements imposées par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution.

Par ailleurs, le fait de ne pas se conformer aux prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir ainsi que des règlements d'urbanisme est également constitutif d'infraction. Affecter le bien à un autre usage que celui prévu par tous ces instruments est pénalement sanctionné.

Des dispositions pénales visant à sanctionner les « marchands de sommeil » punissent également les propriétaires peu scrupuleux qui loueraient leur bien, dans l'intention de réaliser un profit anormal, à des personnes précarisées dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine<sup>(24)</sup>.

Toutes ces contraintes emportent une limitation du droit de propriété, admissibles en raison du rapport de proportionnalité entre l'intérêt collectif et l'intérêt individuel qui y est respecté.

Ce rapport de proportionnalité serait-il maintenu dans l'hypothèse où la loi érigerait en abstention fautive le fait de ne pas utiliser un logement ?

geen volwaardige bevoegdheid is, maar een instrument om de bevoegdheden van een lichaam, hetzij een federaal hetzij een gemeenschaps- of een gewestelijk lichaam, efficiënt uit te oefenen<sup>(22)</sup>.

Bijgevolg kunnen de Gewesten, zodra ze bevoegd zijn inzake huisvesting, alle straffen bepalen die zij nodig zouden achten, zowel strafrechtelijke als administratieve<sup>(23)</sup>, aangezien het opleggen van een sanctie niet noodzakelijk hoeft te gebeuren door een rechtsorgaan.

Men dient zich vervolgens de vraag te stellen of het loutere feit dat een woning leegstaat al dan niet een overtreding is. Men kan zich tevens afvragen of de wet die een actieve houding die ze onwettig acht strafbaar stelt, ook schuldig verzuim kan bestraffen.

Thans zijn er een hele reeks gevallen waarin het niet voorgeschreven gebruik van een woning wordt beschouwd als een door de wet gestrafte schending.

Als overtreding bestraft met een strafrechtelijke of administratieve boete wordt beschouwd : het feit dat de eisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting van de woningen opgelegd door de Brusselse Huisvestingscode en de uitvoeringsbesluiten ervan niet in acht worden genomen.

Bovendien is ook het feit dat men zich niet voegt naar de voorschriften van de bijzondere bestemmingsplannen, de stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige verordeningen, een overtreding. Het goed voor een ander gebruik bestemmen dan dat voorgeschreven door al die instrumenten wordt strafrechtelijk bestraft.

Strafrechtelijke bepalingen om de huisjesmelkers te bestraffen straffen eveneens de weinig gewetensvolle eigenaars die hun goed zouden verhuren aan kansarmen in omstandigheden die niet stroken met de menselijke waardigheid<sup>(24)</sup> en met de bedoeling om abnormale winst te maken.

Al die verplichtingen beperken het eigendomsrecht en zijn toelaatbaar wegens de evenredigheidsverhouding tussen het collectieve belang en het individuele belang die wordt gerespecteerd.

Zou die evenredigheidsverhouding blijven bestaan mocht de wet het feit dat een woning niet wordt gebruikt als schuldig verzuim beschouwen ?

(22) Renders D. et autres, « Le régime juridique de la sanction administrative », in Andersen R. (dir.), Les sanctions administratives, Bruxelles, Bruylant, 2007, p. 158 et s.

(23) Cour eur.D.H., affaire Franz Fischer c. Autriche, 29 mai 2001, § 29, CA, arrêt n° 105/2004 du 16 juin 2004.

(24) C. pén., article 433decies.

(22) Renders D. en anderen, « Le régime juridique de la sanction administrative », in Andersen R. (dir.), Les sanctions administratives, Brussel, Bruylant, 2007, blz. 158 en volgende.

(23) Eur. Hof R.M., zaak Franz Fischer t/ Oostenrijk, 29 mei 2001, § 29, arrest nr. 105/2004 van 16 juni 2004.

(24) SWB, art. 433decies.

Il convient de répondre par l'affirmative. En effet, dès l'instant où le droit à un logement décent est reconnu par la Constitution et que des instruments légaux permettent de déterminer de manière claire et précise quels sont les biens qui doivent être affectés à cette fonction, il s'avère légitime, dans le contexte actuel de crise, de sanctionner la non-utilisation du logement au même titre que son utilisation illégale ou abusive. Il paraît en effet difficilement justifiable que des logements demeurent inutilisés durant parfois de très longues périodes alors qu'un nombre de plus en plus conséquent de citoyens ne trouvent pas à se loger dans des conditions raisonnables. Le but de la sanction est donc d'inciter les propriétaires défaillants à remettre leur bien sur le marché afin d'augmenter le stock de logements disponibles. On le voit, la disposition a vocation à remplir une fonction de prévention générale en dissuadant les propriétaires de maintenir leurs biens inoccupés et en le poussant à les réinjecter dans le circuit immobilier<sup>(25)</sup>.

Comme il a déjà été indiqué précédemment, d'autres mécanismes ayant pour but de lutter contre l'inoccupation d'immeubles existent déjà. En particulier, de nombreuses communes se sont dotées d'un règlement-taxe en la matière. L'accord de gouvernement de juillet 2004 prévoit par ailleurs qu'une taxe régionale sur les immeubles inoccupés pourra, en conformité avec le principe de subsidiarité, être instaurée au niveau régional. L'application actuelle des règlements-taxes est très disparate selon les communes de sorte qu'ils ne semblent pas suffire à inverser la tendance de manière globale et radicale sur l'ensemble du territoire régional. Cependant, s'il convient d'ériger une mesure régionale de lutte contre les logements inoccupés, il nous paraît que la nature même de la taxe ne paraît plus adaptée au contexte actuel de crise du logement. En effet si l'inoccupation entraîne le paiement d'une taxe, cela implique qu'elle soit considérée comme un comportement certes néfaste ou nuisible, qui requiert qu'il soit compensé financièrement<sup>(26)</sup>, mais néanmoins tolérable. Dans l'hypothèse que nous défendons ici, où l'inoccupation est érigée en infraction, celle-ci n'est plus acceptable : elle est purement et simplement illégale et doit à ce titre être sanctionnée. Même si dans les faits, la taxe et l'amende consistent toutes deux en une somme d'argent (qui pourraient même être de montants équivalents), elles diffèrent donc par leur nature. Eriger en infraction le fait de ne pas user de son bien est symboliquement plus fort. Il confère au droit au logement une portée plus réelle, capable de rivaliser avec le droit de propriété dans une perspective citoyenne et responsable.

Dès lors que l'inoccupation d'immeuble peut faire l'objet d'une amende, encore faut-il que la limitation au droit de propriété constituée par son instauration soit suscepti-

Men moet daarop bevestigend antwoorden. Zodra het recht op een behoorlijke woning wordt erkend door de Grondwet en de wettelijke instrumenten het mogelijk maken om klaar en duidelijk te bepalen welke goederen daartoe moeten worden aangewend, lijkt het legitiem dat, in de huidige crisissituatie, het niet gebruiken van de woning wordt gestraft om dezelfde redenen als het illegaal gebruik of het misbruik. Het lijkt immers moeilijk te rechtvaardigen dat woningen soms gedurende zeer lange tijd ongebruikt blijven terwijl steeds meer burgers geen woning vinden tegen redelijke voorwaarden. Het doel van de straf is dus de in gebreke blijvende eigenaars ertoe aan te zetten om hun goed weer op de markt te brengen en aldus het aantal beschikbare woningen te verhogen. De bepaling strekt dus tot algemene preventie, door de eigenaars ertoe aan te zetten hun goederen niet te laten leegstaan maar ze weer in het vastgoedcircuit te brengen<sup>(25)</sup>.

Er is al op gewezen dat er andere mechanismen zijn om de strijd aan te binden tegen de al bestaande leegstand. Vele gemeenten hebben meer bepaald een belastingverordening terzake. In het regeerakkoord van juli 2004 staat bovendien dat, overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel, een gewestbelasting op leegstaande panden zal kunnen worden ingevoerd in het Gewest. De huidige toepassing van de belastingverordeningen verschilt immers sterk volgens de gemeente zodat ze niet efficiënt genoeg lijken om het tij in het algemeen, radicaal en in heel het Gewest te doen keren. En ofschoon er één gewestelijke maatregel moet worden genomen ter bestrijding van de leegstand, lijkt een belasting ons niet meer geschikt in de huidige huisvestingscrisis. Leegstand leidt dan immers tot de betaling van een belasting maar dat houdt ook in dat leegstand wordt beschouwd als een handelwijze die weliswaar nefast en schadelijk is en financieel moet worden gecompenseerd<sup>(26)</sup>, maar die toch getolereerd wordt. Ingeval leegstand wordt beschouwd als een overtreding, is die niet meer aanvaardbaar. Leegstand is dan onwettelijk en moet daarom worden bestraft. Ook al zijn belasting en boete feitelijk allebei een som geld (het zouden gelijke bedragen kunnen zijn), toch verschillen ze door de aard ervan. Het niet-gebruik van een goed beschouwen als een overtreding is symbolisch sterker en geeft het recht op huisvesting een meer reële strekking die niet moet onderdoen voor het eigendomsrecht in een maatschappelijk en verantwoord perspectief. Bovendien hoeven de gemeentelijke belastingverordeningen niet te verdwijnen omdat ze van toepassing blijven als gebouwen die leegstaan worden bestemd voor andere functies dan huisvesting.

Zodra leegstand kan worden beboet, moet de beperking van het eigendomsrecht door de invoering ervan het gestelde doel kunnen bereiken. Daarom moet het bedrag van de

(25) Tulkens F. et Van De Kerchove M., Introduction au droit pénal. Aspects juridiques et criminologiques, Bruxelles, Kluwer, 2005, p. 17-18.

(26) Selon un principe similaire à celui des écotaxes.

(25) Tulkens F. En Van De Kerckhove M., Introduction au droit pénal. Aspects juridiques et criminologiques, Brussel Kluwer, 2005, blz. 17-18.

(26) Volgens een zelfde principe als de ecotaksen.

ble de pouvoir atteindre l'objectif recherché. Dans cette perspective, le montant de l'amende doit être relativement important, sans quoi, elle risque de passer à côté de son but. Toutefois, il doit demeurer proportionnel : il faut qu'un juste équilibre soit maintenu entre les exigences de l'intérêt de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. Afin de répondre de manière optimale aux exigences de l'article 6 de la Convention européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales qui garantit le droit à un procès équitable, la proposition prévoit – sur base des compétences implicites reconnues aux entités fédérées en vertu de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 – la possibilité pour le contrevenant d'introduire un recours devant le tribunal de première instance<sup>(27)</sup>. Il est en effet admis que le juge judiciaire exerce un contrôle plus étendu sur la décision administrative que ne le fait le Conseil d'Etat de sorte que la doctrine estime préférable d'en confier la censure à celui-ci plutôt qu'à celui-là<sup>(28)</sup>.

A côté de sanctions pénales ou administratives, les Régions sont également habilitées à prendre, en dehors du carcan limitatif énoncé par l'article 11 de la Loi spéciale du 8 août 1980 précitée, toute une série d'autres mesures destinées à mettre fin au comportement en cause. En l'espèce, il est donc permis à notre Région<sup>(29)</sup> de prévoir la possibilité de recourir à une procédure judiciaire permettant au président du tribunal de première instance statuant comme en référé de constater l'inoccupation et d'ordonner des mesures d'injonction visant à y mettre fin en les assortissant d'éventuelles astreintes en cas d'inexécution<sup>(30)</sup>. La possibilité d'introduire une telle action serait ouverte, entre autres, aux associations chargées de la défense du droit au logement. En effet, celles-ci ont pour but de garantir un aspect particulier de l'intérêt général et à ce titre, se voient reconnaître un droit d'action. L'objectif est de permettre au secteur associatif de prendre part de manière active au processus ce qui n'était le cas dans aucun des mécanismes de lutte existants à ce jour. Or, dans bien d'autres domaines<sup>(31)</sup>, la participation du monde associatif s'est avérée payante et apte à contrebalancer les lourdes administratives et les enjeux politiques qui peuvent parfois entraver le bon fonctionnement des pouvoirs publics.

boete vrij hoog zijn, zo niet kan men het doel voorbijschieten. Men moet echter evenredigheid nastreven : er moet een evenwicht worden gezocht tussen de eisen inzake belang van de gemeenschap en de eisen inzake vrijwaring van de fundamentele rechten van het individu. Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de vereisten van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden dat het recht op een billijk proces garandeert, biedt het voorstel – op basis van de impliciete bevoegdheden toegewezen aan de deelstaten krachtens artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – de mogelijkheid voor de overtreder om beroep in te stellen bij de rechtbank van eerste aanleg<sup>(27)</sup>. De justitiële rechter oefent immers een uitgebreidere controle uit op de administratieve beslissing dan de Raad van State zodat de rechtsleer het verkieslijker vindt de censuur ervan toe te vertrouwen aan de ene eerder dan aan de andere<sup>(28)</sup>.

Naast strafrechtelijke of administratieve sancties stricto sensu, mogen de Gewesten ook buiten de beperkingen gesteld door artikel 11 van de voormelde bijzondere wet van 8 augustus 1980 een hele reeks andere maatregelen nemen om een einde te maken aan het gedrag in kwestie. Desgevallend is het dus toegestaan dat het Gewest voorziet in de mogelijkheid om een rechtsprocedure in te voeren en de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, die recht spreekt in kort geding, in staat te stellen de leegstand vast te stellen, maatregelen te bevelen om de leegstand te doen beëindigen en eventueel dwangsommen op te leggen ingeval er niets wordt gedaan<sup>(30)</sup>. De mogelijkheid om dergelijke vordering in te stellen zou onder meer geboden worden aan de verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting. Zij hebben immers tot doel een bijzonder aspect van het algemeen belang te waarborgen en krijgen daarom een vorderingsrecht toegekend. Het is de bedoeling dat de verenigingen actief deelnemen aan het proces, wat niet het geval was met de tot dusver bestaande mechanismen ter bestrijding van de leegstand. In vele andere domeinen<sup>(31)</sup>, is de medewerking van de verenigingen nuttig gebleken en was die een tegengewicht voor de administratieve rompslomp en de politieke inzet, die soms de goede werking van de overheid kunnen belemmeren.

- 
- (27) De Bruyn D., « Les compétences implicites en matière d'organisation des juridictions », obs. sous C.A., arrêt n° 19/2001 du 14 février 2001 et n° 33/2001 du 13 mars 2001, in J.T., 2002, p. 4 à 8.  
 (28) Renders D. et Al., « Le régime juridique de la sanction administrative » in Andersen et Al., Les sanctions administratives, Bruxelles, Bruylant, 2007, *op. cit.* p. 259.  
 (29) A nouveau sur base des compétences implicites.  
 (30) Dalcq Ch. et Uhlig S., « Vers et pour une théorie générale du « comme en référé » : le point sur les questions transversales de compétence et de procédure », in Les actions en cessation, Bruxelles, Larquier, 05/2006, p. 35.  
 (31) Que ce soit dans les domaines de l'environnement, de la lutte contre les discriminations, de la défense des consommateurs ou encore des travailleurs pour ne citer que ceux-là.

- 
- (27) De Bruyn D., « Les compétences implicites en matière d'organisation des juridictions », obs. sous C.A., arrest nr. 19/2001 van 14 februari 2001 en nr. 33/2001 van 13 maart 2001, in J.T., 2002, p. 4 à 8.  
 (28) Renders D. et Al., « Le régime juridique de la sanction administrative » in Andersen et Al., Les sanctions administratives, Bruxelles, Bruylant, 2007, *op. cit.*, p. 259.  
 (29) ???????????  
 (30) Dalcq Ch. En Uhlig S., « Vers et pour une théorie générale du « comme en référé » : le point sur les questions transversales de compétence et de procédure », in Les actions en cessation, Brussel, Larcier, 05/2006, blz. 35.  
 (31) Zowel op het vlak van het milieu, als van de strijd tegen discriminatie en de bescherming van de consument of van de werknemers om maar die te noemen.

Dans la lignée de ce qui est prévu par l'accord de Gouvernement<sup>(32)</sup>, un rouage ultime du mécanisme proposé consiste à instaurer une hypothèque légale sur le bien inoccupé afin de garantir de manière ciblée l'exécution forcée des éventuelles amendes administratives. La Cour d'arbitrage a décidé dans un arrêt du 22 octobre 1986 que « chaque législateur peut estimer devoir assortir d'un privilège ou d'une hypothèque une créance née des dispositions qu'il a prises pour régler une matière qui lui est attribuée ». Ainsi, en cas d'inexécution, le bien hypothéqué pourrait être mis en vente publique. L'objectif serait double : récupérer le montant de la créance mais aussi, et avant tout, permettre la remise sur le marché du bien inoccupé.

La présente proposition prévoit que le produit des amendes sera versé dans le fonds budgétaire « droit de gestion publique »<sup>(33)</sup>.

Quatre-vingt cinq pourcents de celui-ci seront directement prélevés du Fonds pour être ristournés aux communes en fonction de la situation géographique des logements à la base des infractions constatées pour autant qu'elles aient expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de leurs règlement-taxes sur les immeubles à l'abandon, inachevés ou inoccupés. En effet, si la Constitution n'autorise pas la Région à interdire formellement aux communes d'établir un impôt, il n'en demeure pas moins que rien ne l'empêche de prévoir un mécanisme en vue d'inciter les communes à renoncer volontairement à lever leur taxe. Ainsi, en l'espèce, s'il paraît légitime de vouloir renforcer les dispositifs visant à pousser les propriétaires à remettre leurs logements vides sur le marché, il convient par ailleurs d'adopter, autant que faire ce peut, toute mesure susceptible d'œuvrer au maintien de l'équilibre entre droit de propriété et droit au logement. Eviter tant que possible qu'un propriétaire soit à la fois passible d'une amende et redevable d'une taxe participe de cette démarche. Ces montants devront être affectés au développement de l'offre publique de logements. En effet, les autorités communales constituent un maillon essentiel de cette politique de sorte qu'il convient en conséquence de favoriser leur action en ce domaine en les dotant de moyens financiers supplémentaires.

Confrontée à un phénomène qui gagne tous les grands centres urbains et qui, eu égard à la paupérisation crois-

In de lijn van wat bepaald is in het regeerakkoord<sup>(32)</sup>, bestaat een laatste gedeelte van de voorgestelde regeling erin een wettelijke hypotheek in te voeren op het leegstaande pand, specifiek bedoeld om de gedwongen uitvoering van de eventuele administratieve of strafrechtelijke boetes te waarborgen. Het Arbitragehof heeft in een arrest van 22 oktober 1986 beslist dat « iedere wetgever van oordeel [kan] zijn aan een schuldbordering die voortvloeit uit bepalingen die hij heeft uitgevaardigd ter regeling van een hem toegekende aangelegenheid, een voorrecht of een hypotheek te moeten verbinden ». Ingeval er niets wordt gedaan, zou het pand waarop een hypotheek rust openbaar kunnen worden verkocht. Het doel zou tweeledig zijn : het geld van de schuldbordering terugvorderen, maar ook en vooral ervoor te zorgen dat het leegstaand pand weer op de markt wordt gebracht.

Volgens dit voorstel wordt de opbrengst van de boetes gestort in een begrotingsfonds, het « Fonds van Openbaar Beheersrecht »<sup>(33)</sup>.

Vijfentachtig procent van het geld van het Fonds wordt rechtstreeks doorgesloten aan de gemeenten volgens de geografische ligging van de woningen waarvoor de overtredingen zijn vastgesteld voor zover ze de leegstaande woningen uitdrukkelijk uitgesloten hebben van het toepassingsgebied van hun belastingverordening op onafgewerkte of leegstaande gebouwen. Hoewel de Grondwet het Gewest niet toestaat om de gemeenten formeel te verbieden een belasting in te voeren, staat immers niets het Gewest in de weg om een belasting in te voeren die de gemeenten ertoe aanzet vrijwillig af te zien van het heffen van hun belasting. In dat geval lijkt het weliswaar legitiem om regelingen te versterken die eigenaars ertoe aanzetten hun leegstaande woningen weer op de markt te brengen, maar men dient zoveel mogelijk maatregelen te nemen die het evenwicht tussen het eigendomsrecht en het recht op een woning bevorderen. Zoveel mogelijk vermijden dat een eigenaar zowel een boete als een belasting moet betalen, is zo'n maatregel. Die bedragen moeten worden aangewend voor de uitbreiding van het openbaar aanbod van woningen. De gemeentebesturen zijn immers een belangrijke schakel in dat beleid. Hun werk op dat vlak moet bijgevolg worden gestimuleerd door middel van bijkomende financiële middelen.

Ons Gewest moet in de strijd tegen een verschijnsel dat oprukt in alle grote steden en dat, gezien de toenemende

(32) Qui dispose que « la vente forcée des immeubles abandonnés selon une procédure accélérée sera sollicitée auprès du législateur fédéral ».

(33) Cfr. Arr. gouv. Rég. Bxl-Cap. du 30 novembre 2006 organisant le Fonds droit de gestion publique, *Moniteur belge*, 18 décembre 2006, modifié par Arr. gouv. Rég. Bxl-Cap. du 6 septembre 2007, *Moniteur belge*, 18 septembre 2007.

(32) Waarin staat dat de gedwongen verkoop van de leegstaande panden aan de federale wetgever zal worden gevraagd volgens een spoedprocedure.

(33) Zie het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 november 2006 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door andere openbare vastgoedmaatschappijen., *Belgisch Staatsblad* 18 december 2006, gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 september 2007, *Belgisch Staatsblad* 18 september 2007.

sante de la population, est de plus en plus souvent perçu comme confinant à l'indécence, notre Région se doit d'apporter une réponse ferme au problème des logements inoccupés. Dans un contexte économiquement difficile caractérisé par une crise aigüe du logement, la non-utilisation de très nombreuses habitations ne peut plus être admise et doit être découragée par les pouvoirs publics, ce à quoi vise la présente proposition d'ordonnance.

## Commentaire des articles

### *Article 1<sup>er</sup>*

Cette mention est imposée par l'article 8, alinéa 2 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

### *Article 2*

Un nouveau chapitre est inséré dans le Code bruxellois du Logement. Il a pour objet de déterminer les sanctions qu'il peut y avoir lieu d'imposer en cas de logement inoccupé et d'en définir les modalités d'application.

Un nouvel article 23/12 (§ 1<sup>er</sup> à § 8) est inséré :

### *Article 23/12 – § 1<sup>er</sup>*

Il érige en infraction le fait, pour le titulaire d'un droit réel, de maintenir inoccupé un bien structurellement destiné à être affecté au logement.

Il renvoie par ailleurs à l'article 18, § 2, qui établit une présomption d'inoccupation pour les logements non garnis de meubles ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité durant une période d'un an est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement. Tenant compte de l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 25 octobre 2000, il est cependant permis au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel de justifier cet état de choses par sa situation ou celle son locataire dans la mesure où l'inoccupation peut être indépendante de la volonté des personnes en cause<sup>(34)</sup>.

### *Article 23/12 – § 2*

Il précise quelles sont les autorités susceptibles de rechercher les infractions telles que décrites au § 1<sup>er</sup>.

verpaupering van de bevolking, meer en meer wordt ervaren als iets dat op het randje van het onbehoorlijke is, een krachtig antwoord geven op het probleem van de leegstand. In een economisch moeilijke context, die zich kenmerkt door een nijpend huisvestingsprobleem, kan het niet gebruiken van vele woningen niet meer worden geduld. Leegstand moet door de overheid worden ontmoedigt. Dat is de bedoeling van dit voorstel van ordonnantie.

## Commentaar bij de artikelen

### *Artikel 1*

Deze vermelding is verplicht krachtens artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

### *Artikel 2*

In de Brusselse Huisvestingscode wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd. Het stelt de administratieve of strafrechtelijke straffen vast die kunnen worden opgelegd in geval van leegstand en omschrijft de toepassingsregels ervan.

Er wordt een nieuw artikel 23/12 (§ 1 tot § 8) ingevoegd.

### *Artikel 23/12 – § 1*

De houder van een zakelijk recht die een pand dat structureel voor huisvesting is bestemd, laat leegstaan, begaat een overtreding.

Voorts verwijst het artikel naar artikel 18, § 2, dat een vermoeden van leegstand invoert voor niet gemeubileerde woningen of voor woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende een jaar lager is dan het verbruiksmínimum dat de regering heeft vastgesteld. Rekening houdend met het arrest van het Grondwettelijk Hof van 25 oktober 2000, kan de eigenaar of houder van een zakelijk recht die toestand evenwel verantwoorden door te verwijzen naar zijn eigen toestand of die van zijn huurder, wanneer de leegstand onafhankelijk is van de wil van de personen in kwestie<sup>(34)</sup>.

### *Artikel 23/12 – § 2*

De paragraaf preciseert welke overheden de in § 1 beschreven overtredingen kunnen opsporen.

(34) C.A., arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000, B. 13.

(34) Grondwettelijk Hof, arrest nr. 105/2000 van 25 oktober 2000, B. 13.

Il indique quel est le mode d'enclenchement de la procédure de constat par les agents inspecteurs du Service qui sera chargé de la mise en œuvre de l'ordonnance : il leur est permis d'agir soit d'initiative, soit sur plainte du Collège des Bourgmestre et Echevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement. La possibilité pour de telles associations d'introduire une plainte a pour objectif de permettre à des acteurs reconnus de la vie civile, qui bénéficient souvent d'une connaissance de terrain aiguisee, de prendre part au processus et de ne plus le laisser dépendre de seules considérations politiques ou administratives.

Il prévoit les modalités qui doivent être respectées par les agents inspecteurs en cas de visite du logement.

#### *Article 23/12 – § 3*

Il prévoit l'obligation d'adresser, à l'auteur présumé, un avertissement le mettant en demeure de mettre fin à l'infraction constatée dans un délai de trois mois. La preuve qu'il a été mis, fin à l'infraction peut-être apportée par toute voie de droit. Le but est multiple : il s'agit de permettre au contrevenant de modifier son comportement avant qu'une sanction ne soit imposée, de lui communiquer les sanctions qu'il risque d'encourir, de lui transmettre les coordonnées du Centre d'Information Logement afin que celui-ci l'informe des diverses possibilités de réintroduction du logement dans le circuit immobilier (primes rénovations, prise en gestion par une AIS, etc.) et enfin de lui donner un aperçu de ce que sont la prise gestion publique et la prise en gestion par une AIS. A cette fin, l'ordonnance précise de manière claire les diverses mentions qui doivent être reprises dans l'avertissement.

#### *Article 23/12 – § 4*

Il détermine le mode de calcul de l'amende administrative en s'inspirant des règlements taxes communaux. Toutefois, ces règlements ayant montré une efficacité relativement faible, le montant de base de l'amende a été fixé à un montant légèrement supérieur à la moyenne. La tarification est fonction de la taille de la plus longue façade du bien ainsi que du nombre de niveaux qu'il comporte.

Le montant de l'amende varie également en fonction du nombre d'années d'inoccupation.

Plus l'inoccupation dure, plus elle est sanctionnée. Une règle particulière régit le cas de l'inoccupation partielle.

Le montant de l'amende est indexé chaque année.

De paragraaf beschrijft hoe de inspecteurs van de dienst, die zal worden belast met de uitvoering van de ordonnantie de vaststellingsprocedure opstarten : ze kunnen uit eigen beweging optreden of na klacht van het college van burgemeester en schepenen of verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben op voorwaarde dat ze erkend zijn door de regering. De mogelijkheid voor dergelijke verenigingen om een klacht in te dienen dient om erkende actoren van het maatschappelijk middenveld, die vaak een grondige kennis van de situatie te velde hebben, te laten deelnemen aan het proces en om dit laatste niet meer uitsluitend te laten afhangen van politieke of administratieve overwegingen.

De Regering voorziet in de regels die moeten worden nageleefd door de inspecteurs die de woning bezoeken.

#### *Artikel 23/12 – § 3*

De paragraaf voorziet in de verplichting om de vermoeidelijke overtreder een waarschuwing te sturen en hem aan te manen binnen drie maanden een einde te maken aan de vastgestelde overtreding. Het bewijs dat er een einde is gemaakt aan de overtreding kan met alle rechtsmiddelen worden geleverd. Het doel is veelvoudig : het gaat erom de overtreder in staat te stellen zijn gedrag te wijzigen voordat er een straf wordt opgelegd, hem mee te delen welke straffen hij kan krijgen en hem de gegevens van het WoonInformatieCentrum te bezorgen, opdat hij kennis neemt van de verschillende mogelijkheden om een woning weer in het vastgoedcircuit te brengen (renovatiepremies, beheer door een SVK, enz.) en teneinde hem een overzicht te geven van hetgeen in openbaar beheer wordt genomen en hetgeen door een SWB wordt beheerd. Daartoe preciseert de ordonnantie duidelijk de verschillende vermeldingen die in de waarschuwing moeten worden opgenomen.

#### *Artikel 23/12 – § 4*

De paragraaf bepaalt de berekeningswijze van de administratieve geldboete op basis van de gemeentelijke belastingverordeningen. Aangezien die verordeningen relatief weinig doeltreffend zijn gebleken, is het basisbedrag van de boete vastgesteld op een bedrag dat iets hoger ligt dan het gemiddelde. De tarivering hangt af van de afmetingen van de langste gevel van het pand en van het aantal verdiepingen.

Het bedrag van de boete varieert tevens volgens het aantal jaren leegstand.

Hoe langer de leegstand duurt, hoe zwaarder de straf. Een bijzondere regel is toepassing in geval van gedeelteelijke leegstand.

Het bedrag van de boete wordt elk jaar geïndexeerd.

L'auteur présumé doit pouvoir présenter ses moyens de défense avant que l'amende administrative ne lui soit imposée.

#### *Article 23/12, § 5*

Il définit le délai dans lequel l'amende doit être payée et ce, nonobstant tout recours, afin d'éviter que l'introduction d'un tel recours ne suffise pour échapper aux mesures imposées. En effet, le respect de l'article 6 de la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales n'implique pas que le recours soit automatiquement suspensif<sup>(35)</sup>. Il précise le délai ainsi que les modes et conditions de la prescription de la demande en paiement de l'amende.

Il prévoit que si le contrevenant se voit imposer une amende administrative, le paiement de celle-ci est garanti par une hypothèque légale sur le bien, objet de l'infraction, au profit de la Région de Bruxelles-Capitale.

En cas de nécessité de recourir à l'exécution forcée, il est fait procéder, de préférence à toute autre voie d'exécution, à la vente publique du bien. Toutefois, en cas de recours introduit devant le tribunal de première instance tel que prévu à l'article 23/12, § 6, il ne sera fait procéder à la vente publique du bien qu'après que l'amende ait été confirmée par le jugement.

Le but est de permettre à la Région de récupérer sa créance née de l'amende administrative mais d'abord et avant tout, de remettre dans le circuit immobilier le bien qui en avait été exclu par le contrevenant.

#### *Article 23/12 – § 6*

A l'instar d'un nombre important de législations qui prévoient en cas d'amende administrative un recours devant une juridiction de l'ordre judiciaire<sup>(36)</sup>, il instaure, sur base des compétences implicites, la possibilité d'introduire un recours contre la décision devant le tribunal de première instance. Un tel recours emporte un pouvoir de réformation et est, en l'espèce, préférable à celui qui pourrait être exer-

De vermoedelijke overtreder moet zijn verdedigingsmiddelen kunnen aanvoeren voordat hij een administratieve boete opgelegd krijgt.

#### *Artikel 23/12, § 5*

Het artikel bepaalt de termijn waarbinnen de boete moet worden betaald, niettegenstaande het feit dat er beroep zijn ingesteld, om te voorkomen dat de invoering van zo'n beroep volstaat om te ontsnappen aan de opgelegde maatregelen. Het naleven van het artikel van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden impliceert niet dat het beroep automatisch een opschortende werking heeft<sup>(35)</sup>. Het artikel preciseert de termijn en de wijzen en voorwaarden voor de verjaring van het verzoek tot betaling van de boete.

Het bepaalt dat als de overtreder een dergelijke administratieve boete opgelegd krijgt, wordt de betaling ervan gewaarborgd door een wettelijke hypothek die ten gunste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gevestigd op het pand in kwestie.

Indien moet worden overgegaan tot gedwongen tenuitvoerlegging, wordt het pand openbaar verkocht, bij voorrang op andere middelen tot tenuitvoerlegging. In geval van beroep – bij de rechtbank van eerste aanleg – zoals bepaald in artikel 23/12, § 6, wordt pas overgegaan tot de openbare verkoop van het goed, nadat de boete is bevestigd door het vonnis.

Het is de bedoeling dat het Gewest zijn schuldbordering die voortvloeit uit de administratieve boete kan innen, maar in de eerste plaats dat het pand dat de overtreder uit het vastgoedcircuit had gehaald, weer beschikbaar wordt gesteld.

#### *Artikel 23/12 – § 6*

In navolging van een groot aantal wetten die bepalen dat, in geval van een administratieve boete, een roep voor een rechtbank van de rechterlijke macht<sup>(36)</sup> op grond van impliciete bevoegdheden de mogelijkheid invoert om beroep in te stellen tegen de beslissing bij de rechtbank van eerste aanleg. Een dergelijk beroep houdt een bevoegdheid tot vernietiging in en valt in dit geval te verkiezen boven

(35) En ce sens, Cour eur.D.H., arrêt Janosevic c. Suède du 23 juillet 2002, §§ 106 et s.

(36) Compar. Loi du 21 décembre 1998 relative à la sécurité des matches de football, Loi du 30 juin 1971 relative aux amendes administratives applicables en cas d'infraction à certaines lois sociales, Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier, Décret wallon du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché de l'électricité, Loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers.

(35) Zie in dat verband EHRM, arrest Ianosecic t. Zweden van 23 juli 2002, §§ 106 e.v.

(36) Wet van 21 december 1998 betreffende de veiligheid bij voetbalwedstrijden, wet van 30 juni 1971 betreffende de administratieve geldboeten toepasselijk in geval van inbreuk op sommige sociale wetten, wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, Waals decreet van 12 augustus 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen.

cé devant le Conseil d'Etat, celui-ci n'ayant que le pouvoir d'annuler la décision attaquée.

Il précise un délai d'ordre dans lequel le tribunal doit rendre sa décision. Ce délai n'est pas de rigueur mais démontre le souci du législateur régional de voir régler le conflit rapidement, dans l'intérêt des deux parties, et à vocation à servir de ligne de conduite pour les magistrats appelés à rendre une décision.

#### *Article 23/12 – § 7*

Il prévoit la possibilité d'introduire une action en justice, en dehors de toute action pénale, dans le but de faire cesser le comportement délictueux, en l'espèce en vue de faire cesser l'inoccupation du logement. Il s'agit ici d'une forme particulière de l'action en cessation qui peut déboucher sur une injonction de faire en vue de remettre le bien sur le marché immobilier.

La procédure envisagée vise à mettre fin, le plus rapidement possible, au comportement illégal et est, à cette fin, une procédure « comme en référé ».

Sont susceptibles d'introduire l'action : les autorités administratives régionales et communales et les associations de défense du droit au logement qui bénéficient de la personnalité civile et qui sont agréées par le Gouvernement.

Le tribunal peut, en vertu de l'article 1385bis du Code judiciaire, assortir son injonction d'astreinte afin de garantir l'exécution de son jugement.

#### *Article 23/12 – § 8*

Il précise d'une part, que le produit des amendes doit être versé dans le fonds droit de gestion publique et d'autre part, que quatre-vingt-cinq pourcents de celui-ci doivent être ristournés aux communes pour autant qu'elles aient exclu les logements inoccupés du champ d'application de leur règlement-taxe communal relatif aux logements abandonnés, inoccupés ou inachevés.

L'opération permettra de compenser la perte de revenus engendrée par la non-application des règlements taxes communaux sur les immeubles abandonnés que certaines communes appliquent actuellement scrupuleusement, en ce compris, aux logements. Il s'agit ici d'encourager les communes à s'inscrire dans le mécanisme régional et de ne pas sanctionner les communes qui ont, jusqu'à présent, contribué le plus activement à la lutte contre l'abandon d'immeubles. En outre, le but est d'inciter les autorités locales à investir dans leur politique du logement. En effet, le parc de logements publics est actuellement de 10,33 % ce

een eventueel beroep bij de Raad van State, aangezien deze laatste enkel bevoegd is om de aangevochten beslissing te vernietigen.

Het artikel preciseert een termijn van orde waarbinnen de rechtbank haar beslissing moet nemen. Die termijn is niet dwingend, maar toont het streven van de gewestelijke wetgever aan om het conflict snel te regelen in het belang van de twee partijen en om als leidraad te dienen voor magistraten die een beslissing zouden moeten nemen.

#### *Artikel 23/12 – § 7*

De paragraaf voorziet in de mogelijkheid om een rechtsvordering in te stellen, onafhankelijk van een strafvordering, om een einde te maken aan het strafbaar gedrag, in casu om een einde te maken aan de leegstand van de woning. Het gaat hier over een bijzondere vorm van een vordering tot stopzetting die kan leiden tot een bevel om ervoor te zorgen dat het pand weer op de vastgoedmarkt wordt gebracht.

De ingevoerde procedure strekt ertoe zo snel mogelijk een einde te maken aan de overtreding en wordt daartoe als een procedure in kort geding beschouwd.

De vordering kan worden ingesteld door de gewestelijke en gemeentelijke administratieve overheden en de verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting, rechts-persoonlijkheid hebben en door de regering erkend zijn.

De rechtbank kan, krachtens artikel 1385bis van het Rechtelijk Wetboek, bij het bevel ook een dwangsom opleggen om ervoor te zorgen dat het vonnis wordt uitgevoerd.

#### *Artikel 23/12 – § 8*

De paragraaf preciseert enerzijds dat de opbrengst van de boeten moet worden gestort in het fonds « openbaar beheersrecht » en anderzijds dat vijfentachtig procent ervan moet worden gestort aan de gemeenten, voor zover ze de leegstaande woningen hebben uitgesloten van het toepassingsgebied van hun gemeentelijke belastingverordening betreffende verwaarloosde, leegstaande of onafgewerkte woningen.

Dat zal een compensatie zijn voor de inkomstenderving wegens het niet toepassen van de gemeentelijke belastingverordeningen op leegstaande gebouwen, die thans door sommige gemeenten nauwgezet worden toegepast, ook op de woningen. Het gaat er hier om de gemeenten aan te moedigen om aan te sluiten bij de gewestelijke regeling en niet om de gemeenten die tot nu toe actief hebben bijgedragen tot de strijd tegen leegstand te straffen. Bovendien is het de bedoeling om de lokale overheden ertoe aan te zetten te investeren in hun huisvestingsbeleid. Het aandeel van de openbare woningen bedraagt thans 10,33 %. Dat is niet ge-

qui est insuffisant eu égard à la demande de logements et en particulier, à celle qui concerne les logements à vocation sociale. Or, on sait que le logement social sensu stricto ne suffira pas à satisfaire à lui seul la demande de sorte qu'un maximum d'incitants, en particulier financiers, doivent être déployés afin d'augmenter l'offre publique de logements.

### *Article 3*

Il adapte la législation relative au « Fonds droit de gestion publique » en précisant les nouvelles recettes susceptibles d'y être versées, ainsi que les nouvelles dépenses à charge du Fonds, soit quatre vingt-cinq pour cent du produit des amendes qui pourraient être ristournés aux communes sur le territoire desquelles se situent les logements, sièges des infractions constatées.

### *Article 4*

Il prévoit les modifications au Code Judiciaire qu'implique l'adoption de la présente ordonnance et qui concernent d'une part, la possibilité d'introduire un recours contre la sanction administrative devant le tribunal de première instance et d'autre part, la faculté d'introduire une action en cessation devant le président du tribunal de première instance statuant comme en référé.

### *Article 5*

Il précise que la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance sera le 1<sup>er</sup> janvier 2010. L'objectif est de permettre que des crédits budgétaires soient votés à l'ajusté 2009 afin que des moyens soient dégagés pour assurer une mise en application effective de l'ordonnance.

Céline FREMAULT (F)  
 Rudi VERVOORT (F)  
 Yaron PESZTAT (F)  
 Jean-Luc VANRAES (N)  
 Marie-Paule QUIX (N)  
 Brigitte DE PAUW (N)  
 Denis GRIMBERGHS (F)

noeg, gelet op de vraag naar woningen en in het bijzonder op de vraag naar sociale woningen. Het is algemeen bekend dat het aantal sociale woningen sensu stricto te klein is om te voldoen aan de vraag, zodat zoveel mogelijk stimuli, in het bijzonder financiële stimuli, moeten worden gegeven om het woningenaanbod van overhedswege uit te breiden.

### *Artikel 3*

Het artikel past de wetgeving betreffende het « Fonds openbaar beheersrecht » aan en bepaalt de nieuwe ontvangsten die erin kunnen worden gestort, alsook de nieuwe uitgaven ten laste van het Fonds, zijnde vijfentachtig procent van de opbrengst van de boetes die teruggestort zou kunnen worden aan de gemeenten waar de woningen waar de inbreuken vastgesteld zijn, zich bevinden.

### *Artikel 4*

Het artikel bevat de wijzigingen in het Gerechtelijk Wetboek die na de goedkeuring van deze ordonnantie moeten worden aangebracht en die betrekking hebben op, enerzijds, de mogelijkheid bij de rechtbank van eerste aanleg een beroep in te stellen tegen de administratieve boete en, anderzijds, de mogelijkheid een verzoek tot staking in te dienen bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg rechtsprekend als in kort geding.

### *Artikel 5*

Het artikel bepaalt dat de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie 1 januari 2010 zal zijn. Het doel is dat er begrotingskredieten kunnen worden goedgekeurd in het kader van de begrotingsaanpassing 2009, zodat de nodige middelen kunnen worden vrijgemaakt, opdat de ordonnantie daadwerkelijk kan worden toegepast.

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à ajouter un chapitre V  
dans le titre III du Code du Logement  
relatif aux sanctions  
en cas de logement inoccupé,  
à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991  
créant des fonds budgétaires et à modifier  
le Code judiciaire**

### *Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

#### CHAPITRE I<sup>er</sup> **Modifications au Code bruxellois du Logement**

### *Article 2*

Au titre III du Code bruxellois du Logement, est ajouté un chapitre V, intitulé « Chapitre V – Des sanctions en cas de logement inoccupé », comportant un article 23/12, libellé comme suit :

« § 1<sup>er</sup>. – Constitue une infraction le fait, pour le propriétaire, le copropriétaire ou le titulaire d'un droit réel, de maintenir inoccupé un bâtiment ou une partie de bâtiment structurellement destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

Est présumé inoccupé le logement tel que défini à l'article 18 § 2, du présent Code.

§ 2. – Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions telles que décrites au § 1<sup>er</sup> soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestre et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine. Ils peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1<sup>er</sup> a été envoyé par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service.

## VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen  
aan titel III van de Huisvestingscode en  
betreffende de straffen ingeval van  
woningleegstand, tot wijziging van de  
ordonnantie van 12 december 1991 houdende  
oprichting van begrotingsfondsen en  
tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek**

### *Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

#### HOOFDSTUK I **Wijzigingen in de Brusselse Huisvestingscode**

### *Artikel 2*

In titel III van de Brusselse Huisvestingscode, wordt een hoofdstuk V, met als opschrift « Hoofdstuk V – Straffen voor leegstaande woningen », toegevoegd, houdende een artikel 23/12, luidend :

« § 1. – De eigenaar, mede-eigenaar of houder van een zakelijk recht die een gebouw dat structureel bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, begaat een overtreding.

De woning zoals omschreven in artikel 18, § 2, van deze Huisvestingscode wordt verondersteld leeg te staan.

§ 2. – De Regering richt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst op belast met de controle van de naleving van dit hoofdstuk. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zijn de inspecteurs ervan bevoegd om de in § 1 omschreven overtredingen op te sporen en een tot bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal van vaststelling van de overtreding op te maken. Ze doen dat uit eigen beweging of na klacht van het College van burgemeester en schepenen of van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben op voorwaarde dat ze erkend zijn door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld. Ze mogen de woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur na voorafgaande waarschuwing van de in § 1 bedoelde personen, bij aangetekende brief, ten minste één week vóór de datum van het bezoek ter plaatse.

Een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling van de overtreding wordt bezorgd aan de leidend ambtenaar van de dienst.

§ 3. – Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service désigné au § 2, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les trois mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit.

L'avertissement est notifié par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Il mentionne :

- a) le fait imputé et la disposition légale enfreinte;
- b) le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction constatée;
- c) la sanction administrative encourue;
- d) qu'en cas de non paiement éventuel des amendes infligées, il pourra être procédé à la vente publique du logement;
- e) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information pour le Logement;
- f) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code.

§ 4. – L'infraction prévue au § 1<sup>er</sup> fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

En cas de logement partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour l'immeuble entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.

A moins que le contrevenant ne prouve que l'inoccupation a été interrompue, le montant de l'amende est multiplié par le nombre d'années durant lesquelles l'infraction a été perpétrée à dater du procès-verbal de la première constatation.

L'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service désigné au § 2.

§ 3. – Wanneer een dergelijke overtreding wordt vastgesteld, stuurt de in § 2 bedoelde dienst een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder met de aanmaning om binnen drie maanden een einde te maken aan de overtreding. Het bewijs dat er een einde is gemaakt aan de overtreding kan worden geleverd met alle rechtsmiddelen.

De waarschuwing wordt gegeven bij een ter post aangekende brief, met ontvangstbewijs. Die brief bevat de volgende vermeldingen :

- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling;
- b) de termijn waarbinnen een einde moet worden gemaakt aan de vastgestelde overtreding;
- c) de opgelopen administratieve of strafrechtelijke straf;
- d) de mededeling dat, ingeval de opgelegde boeten niet worden betaald, de woning openbaar kan worden verkocht;
- e) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het WoonInformatieCentrum;
- f) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaarbeheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal woningbureau, zoals bepaald door dit wetboek.

§ 4. – De in § 1 bedoelde overtreding wordt bestraft met een administratieve geldboete die 500 euro bedraagt per strekkende meter van de langste gevel vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping niet meegerekend.

Ingeval een deel van de woning leegstaat, wordt de boete berekend door de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw te delen door het aantal verdiepingen, niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping niet meegerekend, en dat quotiënt te vermenigvuldigen met het aantal leegstaande verdiepingen.

De regering indexeert de voornoemde bedragen jaarlijks.

Tenzij de overtreder bewijst dat het gebouw niet continu heeft leeggestaan, wordt het bedrag van de boete vermenigvuldigd met het aantal jaren waarin de overtreding bestond, te rekenen vanaf de datum van het proces-verbaal van eerste vaststelling.

De administratieve geldboete wordt opgelegd nadat de leidend ambtenaar van de in § 2 bedoelde dienst de vermoedelijke overtreder heeft aangemaand om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren.

§ 5. – L'amende administrative doit être payée dans les soixante jours de la notification de la décision nonobstant tout recours.

La demande en paiement de l'amende administrative est prescrite endéans les cinq ans à dater de la notification de la décision définitive. La prescription est interrompue selon les modes et dans les conditions prévues aux articles 2244 et suivants du Code civil.

Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale est chargé du recouvrement, par voie de contrainte, du montant de l'amende administrative qui est notifiée au contrevenant par lettre recommandée avec injonction de payer.

Le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale fait procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction.

§ 6. – Un recours peut être introduit, par voie de requête, devant le tribunal de première instance contre la décision d'imposer une amende administrative dans les trente jours à dater de la notification de la décision.

La disposition de l'alinéa 1<sup>er</sup> est mentionnée dans la décision par laquelle l'amende administrative est infligée.

Le tribunal doit statuer dans les trois mois du dépôt de la requête visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 7. – Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire, le copropriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur le logement prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

§ 8. – Le produit des amendes est versé dans le « Fonds droit de gestion publique » tel qu'institué par l'ordonnance

§ 5. – De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen na de kennisgeving van de beslissing, niettegenstaande elk beroep.

Het verzoek tot betaling van de administratieve geldboete verjaart vijf jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing. De verjaring wordt gestuif volgens de wijze en voorwaarden bepaald in de artikelen 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt belast met het innen, via dwangbevel, van de administratieve geldboete die bij aangetekende brief met betalingsbevel ter kennis van de overtreder wordt gebracht.

De betaling van de administratieve geldboete wordt gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldverdeeling die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, doet het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de woning waar de overtreding is vastgesteld, openbaar verkopen, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging.

§ 6. – Beroep kan worden ingesteld, bij wege van verzoekschrift, bij de rechtsbank van eerste aanleg tegen de beslissing om een administratieve boete op te leggen. Dat moet gebeuren binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing.

De bepaling van het eerste lid wordt opgenomen in de beslissing waarbij de administratieve boete wordt opgelegd.

De rechtsbank moet uitspraak doen binnen drie maanden na de indiening van het in het eerste lid bedoelde verzoekschrift.

§ 7. – De voorzitter van de rechtsbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de regering volgens de criteria die ze daar toe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar, de mede-eigenaar of de houder van een zakelijk recht op de woning gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

§ 8. – De opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht » dat opgericht werd bij

du 20 juillet 2006 modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires. Quatre vingt-cinq pour cent de ce produit sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. Elle les affecte au développement de sa politique en matière de logement. ».

## CHAPITRE II

### **Dispositions modificatives de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires**

#### *Article 3*

§ 1<sup>er</sup>. – A l'article 2, 14<sup>o</sup> de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, le premier alinéa est complété par les mots :

« Le produit des amendes perçues en vertu du chapitre V du titre III du Code du Logement. ».

§ 2. – In fine de l'article 2, 14<sup>o</sup> de la même ordonnance, est ajouté un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Quatre vingt-cinq pour cent du produit des amendes perçues en vertu du chapitre V du titre III du Code du Logement sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. ».

## CHAPITRE III

### **Dispositions modificatives du Code judiciaire**

#### *Article 4*

§ 1<sup>er</sup>. – L'article 569 du Code judiciaire est complété par un point 34<sup>o</sup> libellé comme suit :

« 34<sup>o</sup> des recours contre les décisions d'imposer une amende administrative en vertu de l'article 23/12, § 6 du Code bruxellois du Logement. ».

§ 2. – L'article 585 du même Code est complété par un point 13<sup>o</sup> libellé comme suit :

« 13<sup>o</sup> des demandes en cessation formées en vertu de l'article 23/12, § 7 du Code bruxellois du Logement. ».

de ordonnantie van 20 juli 2006 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Vijftachtig procent van de opbrengst wordt gestort aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt voor zover ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid. ».

## HOOFDSTUK II

### **Bepalingen tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen**

#### *Artikel 3*

§ 1. – In artikel 2, 14<sup>o</sup>, van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen, wordt het eerste lid aangevuld met de woorden :

« De opbrengst van de boetes ontvangen krachtens hoofdstuk V van titel III van de Huisvestingscode. ».

§ 2. – Aan het slot van artikel 2, 14<sup>o</sup> van dezelfde ordonnantie, wordt een nieuw lid toegevoegd, luidend :

« Vijftachtig procent van de opbrengst van de boetes ontvangen krachtens hoofdstuk V van titel III van de Huisvestingscode wordt teruggestort aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt voor zover zij uitdrukkelijk de leegstaande woningen uitgesloten heeft van het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, leegstaande of onafgewerkte woningen. ».

## HOOFDSTUK III

### **Bepalingen tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek**

#### *Artikel 4*

§ 1. – Artikel 569 van het Gerechtelijk Wetboek wordt met een punt 34<sup>o</sup> aangevuld, luidend :

« 34<sup>o</sup> de beroepen tegen de beslissingen om een administratieve boete op te leggen krachtens artikel 23/12, § 6 van de Brusselse Huisvestingscode. ».

§ 2. – Artikel 585 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een punt 13<sup>o</sup>, luidend :

« 13<sup>o</sup> over de verzoeken tot staking opgesteld krachtens artikel 23/12, § 7 van de Brusselse Huisvestingscode. ».

**CHAPITRE IV**  
**Entrée en vigueur**

*Article 5*

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Céline FREMAULT (F)  
Rudi VERVOORT (F)  
Yaron PESZTAT (F)  
Jean-Luc VANRAES (N)  
Marie-Paule QUIX (N)  
Brigitte DE PAUW (N)  
Denis GRIMBERGHS (F)

**HOOFDSTUK IV**  
**Inwerkingtreding**

*Artikel 5*

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2010.



0209/3561  
I.P.M. COLOR PRINTING  
 02/218.68.00